TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 1163/2018/DS-PT
Ngày: 30-11-2018
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thu Hằng**

Các Thẩm phán: 1. Bà **Phạm Thị Thảo**
2. Bà **Nguyễn Thị Ngọc Hoa**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đỗ Từ Thanh Uyên** – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà: Ông **Lê Trọng Long -** Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20, 28 và 30 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 361/2018/TLPT - DS ngày 06/8/2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 400/2018/DS-ST ngày 05/6/2018 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4024/2018/QĐ-PT ngày 06 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Văn P**, sinh năm: 1934; (chết ngày 01/8/2017).

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông P:

1.1 Bà **Võ Thị P1**, sinh năm: 1943; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 13/7, Khu phố A, phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2 Bà **Trần Thị Bé H**, (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 81/1, Tổ 4, Khu phố G, phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3 Bà **Trần Thị Bé B**, sinh năm: 1964; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 91/3C, ấp M, xã C, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.4 Bà **Trần Thị Bé T**, sinh năm: 1966; (vắng mặt)

Địa chỉ: 351/26, Khu phố G, phường R, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.5 Bà **Trần Thị Bé N**, sinh năm: 1968; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 13/7A, Khu phố A, phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.6 Ông **Trần Văn Bé S**, sinh năm: 1970; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 12/9, Khu phố L, phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.7 Ông **Trần Văn Bé B**, sinh năm: 1972; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 13/7, Khu phố L, phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.8 Bà **Trần Thị Bé T**, sinh năm: 1973; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 13/7, Khu phố A, phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.9 Bà **Trần Thị C**, sinh năm: 1977; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 13/7, Khu phố L, phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.10 Ông **Trần Văn Bé M**, sinh năm: 1979; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 13/7, Khu phố A, phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.11 Bà **Trần Thị Kim K**, sinh năm: 1984. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 13/7, Khu phố A, phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn*: Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm: 1954. (có mặt ngày 20, 28/11/2018, vắng mặt ngày 30/11/2018)

Địa chỉ: 5/4 Tổ Y, Khu phố L, phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N có bà **Trần Thị Minh G**, sinh năm 1958, (có mặt ngày 20, 28/11/2018, vắng mặt ngày 30/11/2018)

Địa chỉ: 16/1 đường F, phường Q, thành phố BH, tỉnh Đ. (Theo Giấy uỷ quyền số 007230 ngày 04/6/2018 và Giấy uỷ quyền số 003863 ngày 19/5/2015 tại Văn phòng công chứng K)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Nguyễn Hồng X**, thuộc Văn phòng luật sư Phạm Quang L – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt ngày 20, 28/11/2018, vắng mặt ngày 30/11/2018)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1 Ông **Phùng Z**, sinh năm 1975; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 1602/21, Khu phố I, phường O, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Z có ông **Võ Quang Đ,** sinh năm 1962; (có mặt)

Địa chỉ: 10 đường G, Phường I, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy uỷ quyền số 0595 ngày 19/5/2015 tại Văn phòng công chứng E)

3.2 Bà **Võ Thị P1**, sinh năm: 1943; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 13/7, Khu phố L, phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Bà **Nguyễn Thị Huyền D**, sinh năm 1967; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 567, Tổ A, Khu phố E, phường O, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ khác: 109/3 ấp Tam Đông, xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4 Bà **Nguyễn Thị Y,** sinh năm 1962; (vắng mặt)

3.5 Ông **Nguyễn Văn J**, sinh năm 1960; (có mặt)

Cùng địa chỉ: 56 đường V, Phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Y và ông J có ông **Phạm Văn R,** sinh năm 1976; (có mặt)

Địa chỉ: 191 đường P, Phường I, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy uỷ quyền số 000428 ngày 06/01/2018)

3.6 Ông **Huỳnh Tấn Q**, sinh năm: 1961. (có mặt)

Địa chỉ: Số 468 đường M, Tổ C, Khu phố R, phường O, thành phố B, tỉnh Đ.

Địa chỉ khác: 567 Khu phố A, phường O, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Q có bà **Huỳnh Thị Lệ N**, sinh năm 1996, (có mặt ngày 20, 28/11/2018, vắng mặt ngày 30/11/2018)

Địa chỉ: 54 đường B, Phường K, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy uỷ quyền số 013117 ngày 19/11/2018 tại Văn phòng công chứng F).

3.7 Bà **Nguyễn Thị X**, sinh năm: 1959 (đã chết ngày 02/4/2018)

Địa chỉ: 5/4 Tổ 58, Khu phố L, phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà X gồm:

- Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm: 1954. (có mặt ngày 20, 28/11/2018, vắng mặt ngày 30/11/2018)

Địa chỉ: 5/4 Tổ 58, Khu phố L, phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S có bà **Trần Thị Minh G**, sinh năm 1958; (có mặt ngày 20, 28/11/2018, vắng mặt ngày 30/11/2018)

- Bà **Nguyễn Thị Kim D**, sinh năm 1978; (vắng mặt)

Địa chỉ: 30/3A, Khu phố I, phường O, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà **Nguyễn Thị Kim N**, sinh năm 1981; (vắng mặt)

Địa chỉ: 551 đường R ,Quận B. thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà **Nguyễn Thị Ngọc Y**, sinh năm 1983; (vắng mặt)

Địa chỉ: 44/6K, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông **Nguyễn Văn W,** sinh năm 1985; (vắng mặt)

Địa chỉ: 5/4 Khu phố A, phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà **Nguyễn Thị Hồng L**, sinh năm 1988; (vắng mặt)

Địa chỉ: 31/3B K , huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà **Nguyễn Thị Thu B** sinh năm 1992; (vắng mặt)

Địa chỉ: 5/4 Khu phố L, phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông **Nguyễn Văn O** sinh năm 1994; (vắng mặt)

Địa chỉ: 5/4 Khu phố A, phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà **Nguyễn Thị Hồng I** sinh năm 1997; (vắng mặt)

Địa chỉ: 5/4 Khu phố A, phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà **Nguyễn Thị Hồng D** sinh năm 1997; (vắng mặt)

Địa chỉ: 5/4 Khu phố A, phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8 Bà **Hồ Thị Mỹ N** sinh năm: 1979; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 96/49, Khu phố I, phường O, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ khác: 2A đường V, thành phố K, tỉnh K

3.9 Ông **Trần Xuân H**, sinh năm: 1979; (xin vắng mặt)

3.10 Bà **Nguyễn Thị F**, sinh năm: 1981; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ I, Khu phố K, phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ khác: Số 109/3 ấp K, xã Thới T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người làm chứng*: Ông **Nguyễn Việt A**, sinh năm: 1964. (vắng mặt)

Địa chỉ: 13/7A, Tổ H, Khu phố A, phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

4. Người kháng cáo:

4.1 Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1954 – Bị đơn.

4.2 Ông **Huỳnh Tấn Q**, sinh năm 1964 - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

4.3 Bà **Nguyễn Thị Y,** sinh năm 1962; Ông **Nguyễn Văn J**, sinh năm 1960 – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải người đại diện của nguyên đơn ông Trần Văn P trình bày:

Năm 2001, khi biết ông P có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông Nguyễn Văn S là cháu có đến nhà hỏi mua. Sau khi thỏa thuận giá cả, ông P đồng ý thỏa thuận chuyển nhượng cho ông S phần đất có diện tích 3396m^2 thuộc các thửa 433, 434, 435, 536, 537 tờ bản đồ số 2, Bộ địa chính phường H, Quận B với giá 838.000.000 đồng. Đất này đã được Ủy ban nhân dân Quận B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P.

Sau khi ký hợp đồng giấy tay xong, ông S báo cho ông P biết ông chỉ là người môi giới làm trung gian chứ người mua thực sự là ông Phùng Z. Do đó ông S có yêu cầu ông P ký giấy mua bán cho ông Phùng Z nhưng với giá 848.000.000 đồng, ông S hưởng chênh lệch 10.000.000 đồng. Do tin tưởng ông S, ông P đã nhận tiền nên ông P đồng ý ký giấy chuyển nhượng đất cho ông Z. Ngay khi ký giấy chuyển nhượng cho ông Z xong, ông P đã bàn giao đất cho ông Z sử dụng cho đến nay. Vì đất bị quy hoạch nên ông Z không sang tên quyền sử dụng đất được.

Khi biết đất đã được xóa quy hoạch nên ông S có đến nhà ông P yêu cầu mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi làm thủ tục sang tên cho ông Z đồng thời có yêu cầu ông P ký lại giấy chuyển nhượng cho ông Z để dễ dàng trong việc làm thủ tục sang tên. Vì nghĩ ông S là họ hàng thường xuyên qua lại với gia đình nên ông P tin tưởng giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng thời ký vào tờ giấy ông S đưa mà không đọc lại vì lúc đó ông P bị mù.

Khi ông Z thông báo, ông P mới biết ông Z không hề nhờ ông S làm giấy tờ đồng thời hiện nay ông S đang dùng bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy tờ ông P ký để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông S.

Hiện nay P đã chết, trước đây tại các bản khai và đơn khởi kiện ông P luôn xác định không chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông S mà chuyển nhượng cho ông Z. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/10/2001 với ông S đã được hai bên thỏa thuận hủy ngay khi ông S yêu cầu ông P ký giấy chuyển nhượng cho ông Z.

Quyền sử dụng đất nêu trên ông P không chuyển nhượng cho ông S và chỉ chuyển nhượng cho ông Z. Từ năm 2001 ông Z nhận đất và sử dụng cho thuê cho đến nay. Ông S không hề sử dụng đất mặc dù ông S vẫn ở địa phương và biết ông Z cho thuê đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký năm 2001 với ông S đã được hai bên thỏa thuận hủy ngay khi ông S yêu cầu ông P ký giấy chuyển nhượng cho ông Z, tuy nhiên vì tin tưởng nhau nên ông P không yêu cầu ông S hủy bỏ.

Số tiền ông P thực nhận là 838.000.000 đồng nhận trực tiếp từ ông S vì ông Z giao tiền cho ông S 848.000.000 đồng, ông S giao lại cho ông P 838.000.000 đồng. Tại Biên bản làm việc ngày 12/02/2015 do Ủy ban nhân dân phường H lập, đại diện của ông Z đã xác nhận sự việc này.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký vào năm 2014 do ông S đưa ông P ký là giả mạo, không có giá trị sử dụng vì ông S đã lừa dối nội dung ký lại cho ông Z để dễ làm giấy tờ trong khi ông P bị mù nên không đọc lại.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông P và ông S đồng thời buộc ông S phải giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0359 ngày 24/4/1995 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp cho ông Trần Văn P cho hàng thừa kế của ông P.

Bị đơn ông Nguyễn Văn S trình bày:

Ông S và ông P là họ hàng. Năm 2001, do biết ông P có nhu cầu cần bán đất nên ông S có đến nhà hỏi mua. Sau khi thỏa thuận giá cả ông S và ông P thống nhất ông P chuyển nhượng cho ông S phần đất có diện tích 3.396m^2 thuộc thửa 433, 434, 435, 536, 537, tờ bản đồ số 2, tọa lạc Phường H, Quận B với giá 838.000.000 đồng. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P. Ông S và ông P đã làm hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 25/10/2001. Tại thời điểm này, vợ chồng ông Huỳnh Tấn Q và vợ chồng ông J bà Y có tìm mua đất nên ông S đồng ý sang nhượng lại cho vợ chồng ông Huỳnh Tấn Q và vợ chồng ông J, bà Y. Số tiền ông trả cho ông P là tiền ông S nhận từ tiền bán đất cho vợ chồng ông Huỳnh Tấn Q và vợ chồng ông J, bà Y, ông chỉ nhận tiền lãi từ tiền bán đất được 10.000.000 đồng.

Nay ông P đã giao đất cho ông S, ông S đã bàn giao đất cho vợ chồng ông Q, hiện nay vợ chồng ông Q đã cho thuê đất, Vì vợ chồng ông Q không có hộ khẩu ở Thành phố Hồ Chí Minh nên không đứng tên trên giấy chứng nhận được. Vì vậy ông Q có nhờ ông S đưa cho ông P ký tiếp một hợp đồng bán đất thứ hai là bán cho ông Phùng Z, sau khi ký hợp đồng bán đất cho ông Z thì đất bị quy hoạch cho đến nay vẫn chưa cấp giấy chứng nhận được. Nay vợ chồng ông Q,

bà D đang ly hôn tranh chấp tài sản tại Tòa án cho nên bà D có ý đồ muốn chiếm đoạt tài sản riêng cho cá nhân mình nên đã cấu kết với ông P khởi kiện tranh chấp đất nêu trên.

Nay, ông S có đơn phản tố yêu cầu ông P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thuộc các thửa 433, 434, 435, 536, 537 thuộc tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại phường H, Quận B để ông S làm thủ tục chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Huỳnh Tấn Q và ông Nguyễn Văn J, bà Nguyễn Thị Y.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Tấn Q trình bày:

Vợ chồng ông Q và vợ chồng ông J mua lại diện tích đất trên từ ông S. Giá là 848.000.000đồng, đã thanh toán đủ cho ông S. Đến cuối tháng 10/2001 ông P đã giao đất cho ông S. Sau đó ông S đã giao đất cho vợ chồng ông Q và vợ chồng ông J sử dụng.

Do vợ chồng ông Q không có hộ khẩu Thành phố Hồ Chí Minh nên năm 2002 khi nhà nước quy định ai không có hộ khẩu thành phố thì không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lúa màu nên ông và bà D đã làm 01 hợp đồng viết tay khác (hợp đồng này do ông Q viết) lấy tên của cháu ruột bà D là ông Phùng Z đứng tên giùm để sau làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nội dung của bản hợp đồng ngày 23/7/2001 là Ông P chuyển nhượng đất cho ông Z, và ông có nhờ ông S đem hợp đồng ông Z đứng tên đến nhà ông P để ông P ký tên và lăn tay vào. Tuy nhiên, đất bị vướng quy hoạch nên không thể làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất từ hợp đồng này. Hợp đồng này duy nhất chỉ có ông P ký, nội dung rất sơ sài, đơn giản. Vì theo yêu cầu của ông Q và bà D nên ông S mới giúp nhờ ông P ký lại.

Ông Z cho rằng ông Z cho ông H thuê đất là không có thật, vì việc này bà D là người sắp xếp. Cụ thể giấy cho thuê đất cho ông H thuê năm 2011, bên cho thuê không phải chữ ký của ông Z mà là có người ký thay có tên và số điện thoại của bà D ở phía bên cho thuê đất. Ngày 06/5/2015, ông H có ký xác nhận từ năm 2011 đến năm 2015 ông H mọi việc đều trao đổi trực tiếp hoặc qua điện thoại với bà D, kể cả việc thu tiền cho thuê đất bà D cũng đến nhận, ông H cũng nghĩ đất của bà D chứ không phải của ông Z. Bà D có cấu kết với ông Z để giành phần đất này.

Do đó, ông Q yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/7/2001 giữa ông P và ông Z; yêu cầu ông P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông S để ông S chuyển nhượng lại cho ông Cường, bà D và ông J, bà Y. Ông P đã chết nên đề nghị người thừa kế của ông P phải thực hiện yêu cầu này

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phùng Z có người đại diện ủy quyền là ông Võ Quang Đ trình bày:

Ông Z yêu cầu Tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/10/2001 giữa ông P và ông S đồng thời buộc ông S phải trả

lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0359 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp cho ông P.

Trước đó phần đất này đã được ông P chuyển nhượng cho ông Z theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2001 mà ông S là người môi giới. Theo hợp đồng này đơn giá thỏa thuận là 220.000 đồng/m^2 nhưng vì không đo đạc thực tế mà chỉ dựa vào số liệu trên giấy chứng nhận nên hai bên thỏa thuận tính giá tổng thể là 848.000.000 đồng. Thực tế ông P chỉ nhận 838.000.000 đồng còn lại 10.000.000 đồng ông P trả tiền môi giới cho ông S. Do đất vướng quy hoạch và ngoài phần đất chuyển nhượng cho ông, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P còn một số thửa đất khác nên việc tách thửa không thể thực hiện được. Do vướng quy hoạch nên sau thời gian để đất trống từ tháng 4/2011 đến nay ông Z đã cho vợ chồng ông Trần Xuân H và Nguyễn Thị F thuê đất để trồng rau có hợp đồng hàng năm.

Vì vậy ông Z yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất trên là của ông Z.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Mỹ N là vợ của ông Phùng Z trình bày:

Bà Liên hoàn toàn đồng ý và không có ý kiến gì khác với yêu cầu của ông Z. Vì công việc gia đình bận rộn nên bà N xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại Toà án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Y và ông Nguyễn Văn J trình bày:

Thống nhất với nội dung trình bày của ông Huỳnh Tấn Q. Đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn P và ông Nguyễn Văn S; yêu cầu bà Nguyễn Thị Huyền D phải bàn giao phần đất có diện tích nêu trên cho ông Y và bà J.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân H và bà Nguyễn Thị F trình bày tại bản tự khai:

Ông H và bà F thuê đất của ông Phùng Z. Không có yêu cầu gì.

Người làm chứng ông Nguyễn Việt A trình bày:

Ông Hùng là con rể của ông Trần Văn P, là người làm chứng khi ký vào Hợp đồng đặt cọc ngày 24/7/2001 giữa ông Trần Văn P và ông Nguyễn Văn S. Ông A có chứng kiến việc mua bán, chuyển nhượng và giao nhận tiền giữa ông S và ông P. Ông A có biết việc ông P giao đất cho ông S sau ngày giao tiền lần hai ngày 24/10/2001. Việc ông Phùng Z mua đất của ông P là không có xảy ra.

Bản án số 400/2018/DS-ST ngày 05/6/2018 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

1. Hủy các bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Trần Văn P và ông Nguyễn Văn S vào các ngày 24/7/2001, 24/10/2001 và 25/10/2001 về việc ông Trần Văn P chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S

phần đất có diện tích 3.936m^2, thuộc các thửa 433, 434, 435, 536, 537 tờ bản đồ số 2, Bộ địa chính xã C, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh) được Ủy ban nhân dân Quận B cấp cho ông Trần Văn P ngày 24/4/1995 theo số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 0359 QSDĐ.

2. Bác yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn S về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Văn P (đã chết) thì hàng thừa kế của ông Trần Văn P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn S.

3. Bác yêu cầu của ông Huỳnh Tấn Q, ông Nguyễn Văn J, bà Nguyễn Thị Y về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn P và ông Phùng Z vào ngày 23/7/2001.

4. Bác yêu cầu của ông Huỳnh Tấn Q, ông Nguyễn Văn J, bà Nguyễn Thị Y về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Văn P (đã chết) thì hàng thừa kế của ông Trần Văn P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn P và ông Nguyễn Văn S.

Riêng đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa các ông bà Nguyễn Văn S, Nguyễn Thị Huyền D, Nguyễn Thị Y vào các ngày 24/7/2001 và 25/10/2001 do các đương sự không có yêu cầu Tòa án giải quyết nên dành quyền cho các ông bà này được khởi kiện bằng một vụ án khác (nếu có).

5. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phùng Z và ông Trần Văn P được ký kết ngày 23/7/2001 về việc ông Trần Văn P chuyển nhượng cho ông Phùng Z phần đất diện tích 3.936m^2, thuộc các thửa 433, 434, 435, 536, 537 tờ bản đồ số 2, Bộ địa chính xã Tân Chánh Hiệp, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh) được Ủy ban nhân dân Quận B cấp cho ông Trần Văn P ngày 24/4/1995 theo số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 0359/QSDĐ.

Ông Phùng Z và bà Hồ Thị Mỹ N có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

6. Buộc bà Nguyễn Thị Y phải trao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0359 QSDĐ ngày 24/4/1995 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp cho ông Trần Văn P cho các hàng thừa kế của ông Trần Văn P gồm các ông bà Võ Thị P1, Trần Thị Bé H, Trần Thị Bé B, Trần Thị Bé T, Trần Thị Bé Nă, Trần Thị Bé S, Trần Văn Bé B, Trần Thị Bé T, Trần Thị C, Trần Thị Kim K và Trần Văn Bé M ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/6/2018, bà Nguyễn Thị Y, ông Nguyễn Văn J, ông Nguyễn Văn S có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu độc lập của ông Phùng Z, chấp chận yêu cầu phản

tố của bị đơn; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và ông S; yêu cầu bà Nguyễn Thị Huyền D bàn giao đất cho ông J, bà Y.

Ngày 06/6/2018, ông Huỳnh Tấn Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông S và luật sư trình bày kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm do Tòa sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, lời khai của các đương sự có nhiều mâu thuẫn nhưng không đối chất làm rõ. Tại biên bản hòa giải ngày 21/3/2018 ghi ông S trình bày ý kiến, tuy nhiên ông S chưa bao giờ đến Tòa sơ thẩm. Ngày 29/5/2018, bà G là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông S nhưng sau đó chuyển thành người đại diện ủy quyền nhưng Tòa sơ thẩm không cập nhật, vẫn để bà G là luật sư của ông S.

Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông S và ông P ngày 24/7/2011, ngày 24/10/2001, ngày 25/10/2001, ông P cùng vợ con ông P ký hợp đồng. Ngày 24/12/2011, ông P có cam kết chỉ chuyển nhượng cho ông N, có chữ ký của con ông P là Nguyễn Văn Bé M. Cần làm rõ một phần đất mà ông P chuyển nhượng cho 02 người, cần giám định chữ ký của ông P tại nhiều hợp đồng. Nguyên đơn khai hợp đồng chuyển nhượng ký vào năm 2014 do ông N đưa cho ông P ký là giả tạo. Ông Z khai hợp đồng ngày 23/7/2001 ông Z đã giao tiền cho ông P. Trong khi bà Đ là người đại diện của ông P khai nhận tiền từ ông N. Lời khai ông N khai không biết ông Z nên việc ông Z khai giao tiền cho ông N tại nhà ông Z là đều không hợp lý. Lời khai ông T khai thuê nhà 15.000.000đồng/năm, mâu thuẫn với lời khai ông Z khai cho thuê 15.000.000đồng/tháng. Tại biên bản hòa giải, bà D đại diện ông P khai ông N trả tiền đất cho P 02 lần, không nhận tiền từ ông Z. Như vậy đã thừa nhận ông P chuyển nhượng đất cho ông N.

Bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và ông N ngày 24/7/2001, 24/10/2001 là không có thật nhưng thực tế ông P nhận tiền của ông N và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N. Cần giám định chữ ký của ông P trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2001.

Đại diện ủy quyền của ông N là bà Trần Thị Minh G thống nhất với ý kiến luật sư yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và bổ sung ý kiến: Tại biên bản lời khai ngày 17/11/2014, bà D thừa nhận phần đất mua của ông N là tài sản chung của vợ chồng bà D, ông Q; Thừa nhận phần đất của vợ chồng ông J là 1/3. Phần còn lại 2/3 là của bà D và ông Q. Không lấy lời khai vợ con ông P là người ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng với ông N ngày 24/7/2001. Tòa sơ thẩm xử hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P và ông N nhưng không giải quyết số tiền ông N đã đưa cho ông P năm 2001. Không xem xét giấy xác nhận ngày 24/12/2001, ông P cam kết chỉ bán đất cho ông N. Nhiều lời khai các đương sự có nhiều mâu thuẫn nhưng chưa đối chất làm rõ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q có bà Huỳnh Thị Lệ N trình bày kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm: Do Tòa sơ thẩm chưa làm rõ lời khai không

thống nhất của ông Z cụ thể: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của ông Z khai khi ký hợp đồng với ông Z, ông P mắt còn sáng, nhưng tại tòa sơ thẩm ông Z khai khi ký hợp đồng với ông N mắt ông P bị mù, trong khi 02 hợp đồng ký cách nhau 01 ngày. Ông Z khai ông Z giao tiền cho ông N nhưng ông N có mặt phiên tòa không thừa nhận nhận tiền của ông Z. Không có chứng cứ giao tiền.

Người đại diện theo ủy quyền ông J và bà Y là ông Phạm Văn R trình bày kháng cáo: Yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do chưa làm rõ hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P và ông N, giữa ông P và ông Z có việc giao dịch chuyển nhượng, có việc nhận tiền hay không. Tại tòa sơ thẩm, đại diện ông Z khai giao tiền cho ông P tại bản khai ngày 21/5/2015. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ông Z khai giao tiền cho ông N tại nhà ông Z. Ông N không thừa nhận có nhận tiền ông Z, không biết ông Z là ai, không có chứng cứ về việc giao tiền. Ông Z khai khi giao tiền ông N có viết miếng giấy nhỏ nhưng đã thất lạc, trong khi ông N không biết chữ. Lời khai có nhiều mâu thuẫn, chưa được đối chất làm rõ. Không có chứng cứ thể hiện hợp đồng giữa ông P và ông N bị hủy bỏ nhưng Tòa sơ thẩm hủy hợp đồng giữa ông P và ông N mà không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, trong khi ông P thừa nhận có nhận tiền của ông N 02 lần là 838.000.000 đồng. Ông N có giao dịch với ông P nên ông P nhận tiền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông N nên có việc chuyển nhượng đất giữa ông P và ông N. Sau đó, ông S chuyển nhượng lại cho ông Q, bà D, ông J và bà Y.

Hợp đồng giữa ông P và ông Z là hợp đồng giả cách che đậy cho giao dịch giữa ông P và ông N; giữa ông N và ông Q, bà D, ông J và bà Y để trốn thuế. Tờ cam kết của ông P xác nhận chỉ bán cho ông N, lời khai của ông H là con rể ông P xác nhận ông P chỉ bán cho ông N không được Tòa án sơ thẩm xem xét. Chữ viết trong hợp đồng ngày 23/7/2001 giữa ông P và ông Z là chữ viết của ông Q, tại Tòa sơ thẩm ông Z khai không biết, sau đó khai của ông Q. Ông Z không có chứng chứng minh nhận chuyển nhượng đất với ông P. Nhiều điều trong lời khai Tòa án sơ thẩm chưa làm sáng tỏ. Năm 2001, ông Q và bà D không có hộ khẩu ở Thành phố Hồ Chí Minh nên nhờ cháu bà D là ông Z đứng tên dùm. Lời khai của ông T người thuê đất lúc đầu khai thuê đất của bà D, sau đó thay đổi lời khai thuê đất của ông Z. Lời khai có nhiều mâu thuẫn chưa làm rõ. Do Tòa án sơ thẩm vi phạm tố tụng nên đề nghị hủy án.

Nguyên đơn người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông P xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phùng Z có người đại diện theo uỷ quyền là ông Võ Quang Đ đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Ông N, ông Q, ông J và bà Y kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng sửa án, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn N. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N, ông Q, ông J và bà Y yêu cầu hủy án sơ thẩm.

Xét kháng cáo của ông N, ông Q, ông J và bà Y: Theo bị đơn trình bày thì hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và ông N ký ngày 24/7/2001 và ngày 24/10/2001 cùng hai bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2001 và ngày 24/10/2001 ký kết giữa ông N và bà D, bà Y. Bị đơn khẳng định bị đơn là người mua đất của nguyên đơn theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/7/2001. Giá chuyển nhượng là 858.000.000 đồng, nguyên đơn phụ tiền làm đường là 20.000.000 đồng nên số tiền thực tế là 838.000.000 đồng, bị đơn đã giao đủ cho nguyên đơn. Ông S cho rằng số tiền trên ông S trả cho nguyên đơn là do ông chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất này cho ông Q, bà D, ông J và bà Y. Ông ký hợp đồng với bà Y, bà D ngày 25/7/2001.

Xét, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và ông Z không thể hiện giấy nhận tiền của ông P.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và ông N ký ngày 24/7/2001 và ngày 24/10/2001, thể hiện ông P nhận của ông N là 838.000.000 đồng, có người làm chứng là ông Nguyễn Việt H, cùng vợ con ông P. Bản án sơ thẩm hủy hợp đồng giữa ông P ngày 24/7/2001, 24/10/2001; 25/10/2001 nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng khi ông P đã nhận của ông N 838.000.000 đồng là chưa giải quyết triệt để vụ án.

Từ những phân tích trên, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Giao về cho Tòa sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, xét đánh giá kết quả tranh tụng, tranh luận của đương sự tại phiên tòa, sau khi nghị án Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bà Võ Thị P1; ông Trần Văn Bé M; bà Nguyễn Thị Huyền D; ông Trần Xuân H; bà Hồ Thị Mỹ N vắng mặt tại phiên tòa và có đơn vắng mặt trong quá trình xét xử vụ án.

Bà Trần Thị Bé H, bà Trần Thị Bé B, bà Trần Thị Bé T, bà Trần Thị Bé N, ông Trần Văn Bé S, ông Trần Văn Bé B, bà Trần Thị Bé T, bà Trần Thị C, bà Trần Thị Kim K, bà Nguyễn Thị Kim D, bà Nguyễn Thị Kim N, bà Nguyễn Thị Ngọc Y, ông Nguyễn Văn W, bà Nguyễn Thị Hồng L, bà Nguyễn Thị Thu B, ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị Hồng I, bà Nguyễn Thị Hồng D, bà Nguyễn Thị

F, ông Nguyễn Việt H vắng mặt tại phiên toà mặc dù đã được Toà án triệu tập hợp lệ.

Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn N, ông Huỳnh Tấn Q, ông Nguyễn Văn J và bà Nguyễn Thị Y có cùng yêu cầu hủy án sơ thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0359 QSDĐ ngày 24/4/1995 của Ủy ban nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện phần đất có diện tích 3.936m^2, thuộc các thửa 433, 434, 435, 536, 537 tờ bản đồ số 2, Bộ địa chính xã H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn P.

[2.2] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2001 thể hiện ông P chuyển nhượng cho ông Z, diện tích 3.936m^2, giá 848.000.000 đồng. Hai bên đã giao và nhận đủ tiền; hợp đồng có ông P và ông Z ký kết.

[2.3] Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2001, ngày 24/10/2001 và ngày 25/10/2001 (Bút lục số 758, 759 và 331) thể hiện ông P chuyển nhượng ông N diện tích đất 3.900m^2 giá chuyển nhượng là 858.000.000 đồng – 20.000.000 đồng (phụ tiền làm đường) = 838.000.000 đồng. Hợp đồng này gồm ông N và ông P cùng vợ là bà Võ Thị P, các con ông P là Trần Văn Bé S, Trần Văn Bé M ký kết, có con rể của ông P là Nguyễn Việt H là người làm chứng. Hợp đồng ngày 24/10/2001 giữa ông P và ông N, ông P xác nhận đã nhận đủ tiền của ông N giao 858.000.000 đồng, hai bên đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.4] Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2001 và ngày 25/10/2001 (Bút lục số 318 và 319) thể hiện ông N chuyển nhượng cho bà D, bà Y. Hai bên đã giao đủ số tiền 848.000.000 đồng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.5] Tại đơn khởi kiện ngày 08/4/2015 (Bút lục số 340 và 341), nguyên đơn ông P xác định năm 2001 chuyển nhượng cho ông N diện tích 3.396m^2, giá 838.000.000 đồng. Sau đó ký hợp đồng bằng giấy tay xong, ông N báo cho ông P biết ông S chỉ là người môi giới làm trung gian chứ người mua thực sự là ông Phùng Z. Do đó, ông N yêu cầu ông P ký giấy mua bán cho ông Phùng Z nhưng với giá 848.000.000 đồng. Vì tin tưởng ông Z hơn nữa nghĩ bán đất cho ai cũng vậy, tiền mình đã nhận rồi nên ông P đã đồng ý ký giấy tay ký bán cho ông Z. Tuy nhiên, ông đã không thu hồi hủy bỏ giấy tay ký bán cho ông N. Ngay khi ký chuyển nhượng đất cho ông Z xong, ông đã bàn giao đất cho ông Z sử dụng cho đến nay. Vì đất quy hoạch nên ông Z không sang tên quyền sử dụng đất được. Khi biết đất xóa quy hoạch, ông N đến nhà mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông P đã giao bản chính này cho ông N và ký giấy tờ ông N đưa mà không hề đọc nội dung (do mắt ông bị mù). Ông xác định hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2001 ký với ông N đã được hai bên hủy ngay khi ông N yêu cầu ông ký giấy cho ông Z.

[2.6] Căn cứ đơn khởi kiện trên và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và ông N ngày 24/7/2001, ngày 24/10/2001, ngày 25/10/2001 thể hiện ông P có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N, có nhận đủ tiền của ông N và giao giấy chứng nhận bản chính cho ông N giữ. Sau đó, ông N mới yêu cầu ông P ký kết hợp đồng với ông Z. Như vậy cho thấy ông P ký hợp đồng với ông N trước, sau đó mới ký hợp đồng với ông Z sau. Tuy nhiên, hợp đồng ký với ông Z ghi ngày 23/7/2001 (trước hợp đồng với ông N 01 ngày là ngày 24/7/2001).

[2.7] Quá trình giải quyết vụ án, ông P xác nhận đã nhận tiền của ông N. Ông N xác nhận đã giao đủ tiền cho ông P và nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông P giao. Như vậy, có cơ sở xác định giữa ông P và ông N có giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thực tế có chuyển nhượng đất giữa hai bên như hợp đồng đã ký kết ngày 24/7/2001, ngày 24/10/2001 và ngày 25/10/2001. Mặt khác, hợp đồng ngày 24/7/2001 giữa ông P và ông N còn có người làm chứng ông Nguyễn Việt H (con rể ông P). Người làm chứng ông H khai chứng kiến việc ông P chuyển nhượng đất cho ông N, không có chuyển nhượng đất cho ông Z. Bên cạnh đó, ông P ký giấy xác nhận ngày 24/12/2001 (Bút lục 315) cam kết chỉ bán đất cho ông N, ngoài ra không bán cho ai khác.

[2.8] Ông Z cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông P và giao tiền cho N tại nhà ông Z để ông N trả cho ông P. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N khai không quen biết ông Z, không nhận tiền của ông Z.

[2.9] Ông P cho rằng hợp đồng ông P ký kết với ông N đã bị hủy khi ông P ký hợp đồng với ông Z nhưng không có chứng cứ chứng minh. Hợp đồng giữa ông P và ông N còn liên quan đến bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông P đã giao cho ông N khi chuyển nhượng và việc nhận tiền của ông N chưa được giải quyết. Và ông N chuyển nhượng lại cho bà D, bà Y. Tại phiên tòa, đại diện bà Y xác nhận đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông N giao.

[2.10] Từ những căn cứ trên, xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và ông N ngày 24/7/2001; 24/10/2001 và 25/10/2001 là có thực hiện giao kết giữa hai bên ông P và ông N. Hai bên đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau. Bên ông P đã nhận được tiền chuyển nhượng và bên ông N đã nhận được giấy tờ bản chính. Hợp đồng này chưa được hai bên thỏa thuận hủy bỏ nên cần phải xem xét giải quyết trong cùng vụ án này. Tòa sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và ông N là không có thật nên hủy hợp đồng này và không giải quyết hậu quả của các hợp đồng này là không đảm bảo quyền lợi cho các đương sự. Cụ thể là chưa giải quyết số tiền mà ông N đã giao cho ông P và nghĩa vụ của ông N đã nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhận từ ông Trớt chưa được giải quyết là thiếu sót.

[2.11] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2001 và 25/10/2001 được ký kết giữa ông S và bà D, bà Y, giá chuyển nhượng là 848.000.000 đồng. Ông S cho rằng số tiền ông trả cho ông P là do ông chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất này cho ông Q, bà Duy, ông J và bà Y. Ông N đã giao giấy chứng nhận bản chính cho bà Y và giao đất cho ông J, bà Y, ông Q và bà D theo giấy giao đất ngày 26/10/2001. Tại phiên tòa, đại diện bà Y xác nhận đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông N. Tòa sơ thẩm giành quyền khởi kiện cho ông S, bà D, bà Y bằng vụ án khác. Tuy nhiên, Tòa sơ thẩm buộc bà Y là người đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hợp đồng giữa ông N với ông Q, bà D, ông J và bà Y phải thực hiện nghĩa vụ trả giấy tờ cho ông P. Đồng thời, quyền lợi của 04 người nhận chuyển nhượng đã giao tiền 858.000.000 đồng cho ông N năm 2001 chưa được giải quyết, mà tách ra giải quyết trong vụ án khác là chưa đảm bảo quyền lợi các đương sự. Mặt khác, bà Y nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ việc chuyển nhượng với ông N, nhận giấy tờ từ ông N nhưng Tòa sơ thẩm buộc bà Y trả giấy tờ bản chính cho ông P là không đúng chủ thể giao kết hợp đồng.

[2.12] Như vậy, cần phải làm rõ giao dịch chuyển nhượng đất ký kết giữa ông P và ông N, giữa ông P và ông Z, người nào thực hiện hợp đồng trực tiếp với người nào; Có việc chuyển nhượng đất và giao nhận tiền giữa ông P và ông Z hay không; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào thực hiện trước, hợp đồng nào thực hiện sau; Ai nhận của ai bao nhiêu tiền, bao nhiêu lần tiền; Cần đối chất làm rõ địa điểm thời gian giao nhận tiền; Vì sao ông P ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Z mà ông Z trả tiền cho ông N và ông P giao giấy tờ đất bản chính cho ông N.

[2.13] Ngoài ra, lời khai ông Z không thống nhất. Tại bản tự khai ngày 21/5/2015 (Bút lục số 718), đại diện ông Z khai ông Z ký hợp đồng với ông P ngày 23/7/2001; sau khi ký hợp đồng ông Z đã giao tiền đầy đủ cho ông P và được ông P giao đất cho ông Z quản lý. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ông Z khai ông Z giao tiền cho ông N tại nhà ông Z để ông N trả tiền cho ông P. Tuy nhiên, ông N có mặt tại phiên tòa không thừa nhận có việc giao tiền cho ông Z, không quen biết ông Z. Xét, lời khai của các đương sự có nhiều mâu thuẫn, cần đối chất làm sáng tỏ vụ án: Hợp đồng giữa ông P và ông Z có thực hiện hay không; Thật chất có việc giao nhận tiền không. Trong khi ông Q, bà Y, ông J là người hùn chung mua đất từ ông N xác định chỉ nhờ ông Z là cháu bà D đứng tên dùm.

[2.14] Việc ông Z khai ông cho ông T, bà A thuê đất. Tại giấy xác nhận ngày 06/02/2015 (bút lục số 291), ông T ký tên xác nhận ông thuê đất của bà D để trồng rau từ tháng 4/2011, trả tiền trực tiếp cho bà D. Tại bản khai 21/5/2015 (bút lục số 724), ông T khai thuê đất của ông Z. Lời khai của người thuê đất bất nhất cần đối chất.

[2.15] Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần hủy bản án sơ thẩm. Giao hồ sơ về Tòa sơ thẩm giải quyết lại, giải quyết hậu quả của hợp đồng

giữa ông P và ông N và hợp đồng giữa ông N và ông Q, bà D, ông J và bà Y để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự. Đồng thời cần đối chất làm rõ lời khai không thống nhất như đã nêu trên.

[2.16] Tại cấp phúc thẩm, bị đơn ông N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Q, ông J, bà Y kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và ông N, giữa ông N và ông Q, bà D, ông J và bà Y. Trường hợp hủy các hợp đồng thì các đương sự trên yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng. Do tại cấp phúc thẩm các đương sự mới có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng, Toà án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên hủy bản án sơ thẩm, giao về cho Toà án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại theo hướng như đã phân tích trên. Đây là tình tiết mới, Toà án cấp sơ thẩm không có lỗi.

Xét kháng cáo của ông N, ông Q, ông J, bà Y và đề nghị của luật sư bị đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là có cơ sở chấp nhận.

[3] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét cần thiết huỷ bản án sơ thẩm, giao về cho Toà án sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, ông Huỳnh Tấn Q, ông Nguyễn Văn J, bà Nguyễn Thị Y

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 400/2018/DSST ngày 05/6/2018 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Giao toàn bộ hồ sơ cho Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm được giải quyết khi vụ án được giải quyết lại.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn S số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng ông S đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số AA/2017/0036742 ngày 20/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho ông Huỳnh Tấn Q số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng ông Q đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số AA/2017/0036770 ngày 22/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn J và bà Nguyễn Thị Y số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng ông J, bà Y đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số AA/2017/0036731 ngày 19/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận B, TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận B, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu (T 35).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thu Hằng